

PA10 – Projet de règlement

Toutes les obligations et interdictions liées à : *l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur, aux clôtures...* sont strictement définies dans le règlement de la zone AUa du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** et en vigueur sur la commune de CORME-ROYAL du document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP « SITE 3 : Le Moulin de Bourbonnais), ainsi que les prescriptions spécifiques indiquées au plan de composition (PA4).

SOMMAIRE

Article 1 - Dispositions générales

- 1.1 - objet du règlement
- 1.2 - champ d'application
- 1.3 - division du terrain
- 1.4 – tableau de répartition des surfaces

Article 2 - Nature de l'occupation des sols

- 2.1 - occupation et utilisation du sol admises
- 2.2 - occupation et utilisation du sol interdites

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

- 4.1 - eau potable
- 4.2 - eaux usées
- 4.3 - eaux pluviales
- 4.4 - autres réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation sur un même lot

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 - Clôtures

Article 13 - Stationnement

Article 14 – Espaces libres et plantations à réaliser

Article 15 – Collecte des déchets ménagers

Article 16 – Boîtes aux lettres

Article 17 – Permis de construire

Article 18 – Ablotissement

Article 19 – Mesurage et bornage



Article 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Objet du règlement :

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il s'applique à l'intérieur du lotissement dont le périmètre est défini sur le plan de composition annexé au dossier.

Le lotissement est projeté sur la parcelle cadastrée **section H n° 1318**, sur la commune de **CORME-ROYAL** pour une superficie de **22005 m²**.

1.2 - Champ d'application :

Ce règlement est opposable aux tiers et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Le terrain est situé en zone **AUa** du **PLU** de la commune de **CORME-ROYAL**.

1.3 Division du terrain :

Les espaces du lotissement indiqués sur le plan de composition se décomposent de la manière suivante :

-Terrains privatifs : 14 617 m²

-Voirie : 4 120 m²

-Espaces Verts : 3 268 m²

Total : 22 005m²

ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations seront décidées par l'autorité compétente.

1. 4 Tableau de répartition des surfaces privatives :

N° de lot	Surface m2	Surface plancher	Surface favorable à la nature
1	379	132	152
2	368	128	147
3	360	126	144
4	360	126	144
5	439	153	176
6	299	104	120
7	298	104	119
8	297	104	119
9	298	104	119
10	260	91	104
11	1158	404	463
12	338	118	135
13	338	118	135
14	416	145	166
15	359	125	144
16	352	123	141
17	345	120	138
18	339	118	136
19	328	114	131

N° de lot	Surface m2	Surface plancher	Surface favorable à la nature
20	435	152	174
21	400	140	160
22	400	140	160
23	377	131	151
24	350	122	140
25	466	163	186
26	428	149	171
27	427	149	171
28	357	125	143
29	334	117	134
30	340	119	136
31	367	128	147
32	362	126	145
33	424	148	170
34	617	215	247
35	422	147	169
36	394	137	158
37	386	135	154
Total	14 617	5 100	

Article 2 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

2.1 OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seront admises dans cette zone :

- Les constructions à usage d'habitations
- Les constructions à usage professionnel dès lors qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- Le lot n°11 indiqué au plan de composition (PA4) est destiné à recevoir 4 logements sociaux de plain-pied.

2.2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Confère document d'urbanisme en vigueur, **ARTICLE AU 1** du **CHAPITRE 6** du **PLU** de la commune de **CORME-ROYAL**.

Article 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCÈS

La desserte des constructions devra être réalisée conformément au plan de composition, pièce PA 4.

Les accès garage et accès piétons des lots seront réalisés en façade des voies communes.

Pour éviter le stationnement des véhicules sur le bord des voies nouvelles, les acquéreurs aménageront une aire de stationnement de 6m de largeur x 5m de profondeur conformément au plan de composition, pièce PA 4.

Un accès piéton/cycles à l'opération sera aménagé à partir du chemin du Bourbonnais.

Une voie de desserte à sens unique exclusivement réservée aux mouvements des véhicules sortants de l'opération sera aménagée depuis la rue des Cormiers.

Une voie de desserte à double sens de circulation pour l'entrée et la sortie de l'opération sera aménagée depuis le chemin des Avenauds.

La desserte des constructions devra être réalisée conformément au plan de composition, pièce PA 4.

Les accès garage et piétons des lots seront réalisés en façade des voies nouvelles de l'espace commun.

Aucun accès direct des parcelles en bordure de la rue des Cormiers (RD 119) n'est autorisé.

37 places de stationnement visiteurs végétalisées seront aménagées sur l'espace commun de l'opération..

Article 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

4. 1 EAU POTABLE

Toutes les habitations devront être raccordées au réseau public de distribution en eau potable mis en place par le lotisseur.

Un point de comptage individuel divisionnaire sera installée pour chaque lot.

La pose de la niche à compteur, du compteur divisionnaire et le raccordement au réseau interne à l'opération est à la charge de l'aménageur.

4. 2 EAUX USÉES

En raison de la présence d'un réseau collectif d'assainissement installé par le lotisseur, toutes les habitations devront être raccordées à ce réseau.

4. 3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des lots seront conservées sur la parcelle. Elles devront être traitées par l'intermédiaire d'ouvrages drainants, tranchées drainantes, puisard ou récupérateur d'eaux de pluie. Leurs dimensions devront être adaptées aux surfaces étanches créés (toitures et revêtements de sol) sans aucun rejet autorisé vers le domaine public hors évènements plus exceptionnels que celui de retour **30 ans** qui servira de base à leur dimensionnement.

Dans tous les cas les aménagements créés ne doivent pas entraver ou faire obstacles au bon écoulement des eaux pluviales.

Ils sont à la charge exclusive des propriétaires des lots.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4. 4 AUTRES RESEAUX

Toutes les habitations devront être raccordées aux réseaux téléphoniques et électriques installés par le lotisseur.

Le lotisseur installera un réseau fibre optique.

Les branchements individuels seront installés sur chaque lot.

Les acquéreurs raccorderont, à leur charge, leur construction aux coffrets, tabourets et regards installés par le lotisseur.

Les acquéreurs ou leurs locataires feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès des sociétés concessionnaires ou autres.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAIN

Chaque lot est constructible et ne pourra recevoir qu'un seul logement à l'exception du lot n°11 destiné à recevoir 4 logements sociaux..

Les caractéristiques des terrains sont celles définies au plan de composition côté, pièce PA4.

Il est rappelé aux acquéreurs qu'il est conseillé de faire procéder à une étude de sol préalablement à la construction afin de déterminer ses caractéristiques et éventuellement à définir les adaptations techniques à mettre en œuvre pour le projet concerné face aux risques de sismicité, de retrait et gonflement des sols argileux et de remontée de nappe phréatique.

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles à respecter par rapport aux voies et emprises publiques sont expressément définies à l'**ARTICLE AU 6** du **CHAPITRE 6** du **PLU** de la commune de **CORME-ROYAL** ainsi que les zones inconstructibles figurant au plan de composition, pièce PA4.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est expressément définie à l'**ARTICLE AU 7** du **CHAPITRE 6** du **PLU** de la commune de **CORME-ROYAL**.

Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est expressément définie à l'**ARTICLE AU 8** du **CHAPITRE 6** du **PLU** de la commune de **CORME-ROYAL**.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Conformément à l'ARTICLE AU 9 du CHAPITRE 6 du PLU de la commune de CORME-ROYAL, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Néanmoins, une part minimale de surface favorable à la nature est imposée à hauteur de 40% de la superficie totale du lot.

Elles sont mentionnées au tableau de répartitions des surfaces de l'article 1.4 du présent règlement.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles à respecter concernant la hauteur des constructions sont définies à l'ARTICLE AU 10 du CHAPITRE 6 du PLU de la commune de CORME-ROYAL.

A l'exception du lot n°11 dont la hauteur est limitée à des constructions de plain-pied soit 3.50m à l'égout de toit, afin de conserver une harmonie architecturale de la rue des Cormiers.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles à respecter concernant l'aspect extérieur des constructions sont définies à l'ARTICLE AU 11 du CHAPITRE 6 du PLU de la commune de CORME-ROYAL.

La couleur gris anthracite est proscrite car elle présente un aspect trop urbain qui n'est pas adapté aux lieux.

En compléments des règles définies au paragraphe 6 « Les énergies renouvelables » définies à l'ARTICLE AU 11 du CHAPITRE 6 du PLU de la commune de CORME-ROYAL, les panneaux solaires/photovoltaïques seront:

- Installés sur une toiture non visible depuis l'espace public et des perspectives monumentales.
- Mis en œuvre sur un élément architectural distinct du bâtiment principal, existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, appentis, abri de jardin, garage, etc...
- Positionnés uniquement sur le bâti en rez-de-chaussée.
- Positionnés au sol.
- Respectueux de la géométrie des toitures, ainsi que de l'ordonnancement et la composition des façades.
- Disposés en bas de pente sur une seule rangée, en laissant apparaître les éléments patrimoniaux de toiture (faîtages, rives, égouts en tuiles).
- D'un modèle intégré dans l'épaisseur de la toiture, sans saillie par rapport au plan de la couverture (l'étanchéité devra être assurée par une sous couverture).
- De teinte uniformément sombre (cellules sans lignes blanches, supports des cellules, cadres et ossatures).
- Ou d'un ton rouge brique sur l'ensemble de leur surface (cellules sans lignes blanches, supports des cellules, cadres et ossatures).

Article 12 – CLÔTURES

Clôtures donnant sur la rue des Cormiers et le chemin du Bourbonnais

Les clôtures seront réalisées par une murette enduite aux deux faces de la valeur d'un enduit ancien légèrement ocre ou en accord avec l'enduit de la maison principale, d'une hauteur maximale de 1 mètre. Elle sera surmontée d'une grille ajourée ou d'un grillage souple à simple ou double torsion, le tout n'excédant pas 1.60 mètres.

Les grillages en panneaux rigides métalliques sont strictement interdits.

La clôture sera doublée d'une haie champêtre d'essences locales variées (les résineux sont exclus).

Clôtures donnant sur les voies nouvelles du lotissement

Les clôtures seront réalisées soit:

- Par un grillage doublé d'une haie d'essences locales variées d'une hauteur maximale de 1.60 mètres (les résineux sont exclus).
- Par un mur bahut d'un mètre maximum, surmonté d'un grillage, le tout n'excédant pas 1.60 mètres.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures seront réalisées par un grillage supporté par des poteaux en bois (acacia ou châtaignier) ou des T métalliques à l'exclusion des supports béton. La clôture grillagée sera doublée d'une haie vive champêtre d'essences locales variées: charmes, noisetiers, troènes, fusains, buis, lilas, etc.

(les résineux sont exclus), les grillages en panneaux rigides métalliques sont strictement interdits.

Portail et portillon

Le portail et portillon sera(ont) réalisé(s) en bois ou en métal peint d'une teinte foncée (le PVC blanc n'est pas autorisé). La couleur des portes ou volets pourra servir de référence.

La couleur gris anthracite est proscrite car elle présente un aspect trop urbain qui n'est pas adapté aux lieux.

Article 13 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Un parking de 6m de largeur x 5m de profondeur, permettant le stationnement de 2 véhicules, sera aménagé devant chaque lot aux emplacements figurés sur le plan de composition, pièce PA4.

Pour le lot n°11, les stationnements des véhicules seront traités selon la disposition des bâtiments et préalablement à l'édification des constructions devront être indiqués à la demande de permis de construire des 4 logements sociaux.

Article 14 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues et conserver à un caractère végétal.

Un arbre à haute tige d'essence locale par fraction de 100m² d'espaces libres de constructions sera planté sur chaque lot.

Article 15 – COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Chaque occupant déposera les bacs individuels prévus à cet effet et les présentera à la collecte devant sa parcelle.

Les occupants des lots 29 à 33 déposeront leurs bacs sur un emplacement spécialement aménagé à cet effet (cf. plan annexe 2 – Collecte des déchets ménagers)

Un emplacement, sur le côté du parking de midi, de 1m60 de largeur, 1m00 de profondeur et 1m20 de hauteur, sera aménagé par l'acquéreur pour recevoir et dissimuler les containers.

Article 16 – BOITES AUX LETTRES

Une boîte aux lettres réglementaire sera installée en façade de rue et encastrée dans le muret édifié à cet effet.

Article 17 – PERMIS DE CONSTRUIRE

Préalablement à l'édification de toute construction ou ensemble de constructions, les acquéreurs devront demander et obtenir un permis de construire.

Article 18 – ABLOTISSEMENT

Au cas où une personne physique ou morale se rendrait acquéreur de deux ou plusieurs lots contigus, ceux-ci pourraient, selon son choix, être considérés comme une parcelle unique vis-à-vis de l'application du présent règlement.

Article 19 – MESURAGE ET BORNAGE

Les superficies des lots figurants au tableau de l'article 1.4 du présent règlement et au plan de composition, pièce PA 4, ne deviendront définitives qu'après le bornage par un Géomètre-Expert désigné par le maître de l'ouvrage.